

# HYPOTEČNÍ noviny

jaro 2018

www.hypoasistent.cz



**HYPOASISTENT**  
hypotéka s jistotou

NEJLEPŠÍ, NEJRYCHLEJŠÍ  
a BEZ STAROSTÍ

## Oaks Prague: Souhra moderního designu a středočeské krajiny

V Nebřenicích jihovýchodně od Prahy právě vzniká rezidenční celek OAKS Prague, který se stane první českou chytrou vesnicí. Unikátní komplex v sobě propojí soudobou architekturu, prvky tradičního venkova a nejmodernější technologie. Na návrzích apartmánových domů a vil se podíleli přední architekti v čele s Evou Jiříčnou, Petrem Kolářem či Wolfgangem Ludesem.

OAKS bude zahrnovat přibližně 250 nemovitostí, vedle toho nabídne i golfové hřiště s licencí PGA National, jezdecké centrum či tenisový klub. Dominantou projektu se stane klasicistní zámek Nebřenice, v němž po rekonstrukci najdete boutique hotel, skandinávské wellness a spa, golfový klub i restauraci. Rezidenční čtvrť spojí náměstí s obchody, restauracemi, pekárnou, školkou, nonstop concierge servisem i sdíleným vozovým parkem elektromobilů



První etapa projektu je již v prodeji a její rezidenční budovy se v Nebřenicích začnou rýsovat od letošního května se zahájením stavby základů apartmánových domů kolem budoucího náměstí.

Výkopové práce jsou již dokončeny a momentálně se realizují vrty pro tepelná čerpadla. V květnu se navíc zahájí zasévání prvních devíti jamek golfového hřiště, které se hráčům otevře už v létě 2019. Více informací na [www.theoaksprague.cz](http://www.theoaksprague.cz).

## Česká národní banka chystá další zátah na hypotéky

Centrální banka se snaží pojistit před nafouknutím realitní bubliny a již více než rok vydává omezující doporučení pro banky poskytující hypotéky. I když zatím jde „jen“ o doporučení a banky se většinou pokyny ČNB řídí, uzákonění se centrální banka dosud nedočkala. Dilem kvůli nestabilní politické situaci, dilem i díky rozsáhlé diskuzi mezi finančními odborníky, kterou novela zákona vyvolala.

„Superlevné hypotéky vyvolaly velký zájem klientů o vlastní bydlení. Bohužel se snadno dostupnými hypotečními úvěry se zahltil realitní trh poptávkou a vhodné nemovitosti mizely raketovou rychlostí. Nedostatečná nabídka tak logicky vyvolala růst cen rezidenčních nemovitostí“, konstatuje Pavel Bultas ze společnosti HYPOASISTENT. A zvyšování cen nemovitostí nezabránilo zatím ani doporučení ČNB o poskytování hypoték, problém je totiž spíše v nedostatku nových bytů. Pro připomenutí, od loňského dubna mohou banky poskytovat hypotéky do maximální výše 90 % hodnoty nemovitosti (LTV) a u hodnot 80 až 90 % LTV mají omezení v poskytnutí hypoték pouze na 15 % z nových obchodů. „A pro klienty z tohoto doporučení vyplývá, že musí mít už při žádosti o hypoteční úvěr našetřeno minimálně desetinu, lépe však pětinu ceny nemovitosti. Pokud tedy klient pořizuje byt za tři miliony korun, musí nyní dát minimálně 300 tisíc korun ze svého“, připomíná Pavel Bultas.

Ani toto omezení však realitní trh příliš neochladilo, proto uvažuje

Česká národní banka o dalším zpřísnění.

### Lidé s průměrnými příjmy budou mít větší problém na hypotéku dosáhnout

Centrální banka zvýšila úroky základních sazeb naposledy v únoru. Podle člena bankovní rady Tomáše Nidetzkého je nyní takový mezikas. Další zvyšování očekává až někdy ke konci letošního roku. Někteří finanční analytici se však domnívají, že ČNB může přistoupit i ke dvěma zvýšením úrokových sazeb. Otázkou bude, jak centrální banka změní prognózu pro korunu, která podle analytika Raiffeisenbank Františka Táborského nestojí v současnosti na reálných předpokladech. Právě pomalější posilování koruny vytvoří v druhé polovině roku prostor pro dvě zvýšení úrokových sazeb ve třetím a čtvrtém čtvrtletí tohoto roku. Z toho vyplývá, že v nejbližší době by ani banky neměly nijak výrazně sahat na hypoteční sazby. „V současnosti se podle vyjádření hypotečních makléřů pohybují úrokové sazby pětileté fixace od 2,2 do 2,7 % u hypoték s LTV do 80%. Po dalším nárůstu základních sazeb od ČNB očekáváme, že se hypotéky přiblíží tříprocentní hranici, což je ještě velice příznivé“, doplňuje Pavel Bultas.

Co je však pro klienty horší, je rozhodnutí ČNB, která chce další ukazatele z původně navrhované novely zákona o ČNB poslat bankám ve formě dalších omezujících doporučení. Na paškách nyní přichází zohle-

dnění celkového zadlužení žadatele o hypotéku k jeho ročnímu příjmu a poměr měsíční splátky k jeho měsíčnímu příjmu. „V návrhu novely zákona o ČNB máme vedle LTV ještě kritéria poměřující dluh k příjmu (debt-to-income), aby dluh na nemovitost nebyl vyšší než osminásobek ročního příjmu, a dluhovou službu k příjmu (debt-service-to-income), aby lidé nevydávali měsíčně více než čtyřicet procent svého disponibilního příjmu na splátku hypotéky.“ uvedl v rozhovoru pro deník E15 člen bankovní rady ČNB Marek Mora a dodal: „Uvažujeme, že bychom limity na tyto dva ukazatele zahrnuli do našeho doporučení bankám.“ Pro vysvětlení, na tyto dva ukazatele upozornila ČNB již ve své loňské Zprávě o finanční stabilitě, prostřednictvím níž tak vzkázala bankám, že by u žadatelů, kteří tyto limity překračují, měly postupovat obzvláště obezřetně. Nicméně však nešlo o doporučení, bankám tedy za porušení limitů žádný postih nehrozil.

ČNB zveřejňuje svá doporučení současně s pravidelnou zprávou o stabilitě, jejíž uvedení se očekává 12. června. Za necelý měsíc tedy bude jasno, zda se banky budou muset řídit dalším zpřísněním a tím pádem se také rodinám s průměrnými příjmy zhorší dostupnost hypoték.

Pokud bychom si dopad doporučení vyjádřili v číslech, tak by žadatel o průměrnou dvoumilionovou hypotéku potřeboval čistý měsíční příjem více než 22 tisíc korun (podle

## Vývoj úrokových sazeb



**2,46 %**

průměrná sazba v 3/2018



**FINCENTRUM HYPOINDEX** hodnotí vývoj cen hypoték v čase. Je to vážená průměrná úroková sazba, za kterou jsou poskytovány v daném kalendářním měsíci nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby. Vahami jsou objemy poskytnutých úvěrů. Vstupní data pro výpočty poskytují tyto banky: Česká spořitelna, ČSOB, GE Money Bank, Hypoteční banka, Komerční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Volksbank CZ a Wüstenrot hypoteční banka.

## 1M PRIBOR

**0,82 %**

vyhlášená k 11. 5. 2018



Jednoměsíční pražská mezibankovní nabídková sazba – je úroková sazba, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na českém mezibankovním trhu. Tato sazba ovlivňuje výši variabilních úrokových sazeb hypoték.

Českého statistického úřadu činila průměrná hrubá mzda ve čtvrtém čtvrtletí loňského roku 31 646 korun). „To jsou však jen čísla průměrná. Například v Praze, kde se nové byty prodávají za cenu blížící se 90 tisícům za metr čtvereční, by po klientovi banka žádala na pořízení 50metrového bytu čistý příjem přibližně 46 tisíc korun měsíčně, což nadělá spoustě žadatelů vrásky“, uvádí Pavel Bultas.

## Hypoteční asistent ve vašem mobilu





## Jinonický dvůr

Pražské Jinonice se brzy dočkají obnovy svého historického centra. Developerská společnost V Invest dnes oficiálně představila projekt moderního bydlení, jehož součástí je citlivá rekonstrukce jinonického záměčku, bývalé zemědělské usedlosti ze 17. století. Obnoven bude rovněž místní pivovar zaniklý koncem 19. století.

Cílem projektu Jinonický dvůr je vdechnout tomuto místu nový život a nabídnout jeho obyvatelům jedinečnou kombinaci přírody a života v historickém jádru obce s výbornou dostupností do centra metropole. Výstavba první fáze bude zahájena v dubnu letošního roku a dokončena by měla být v červenci příštího roku.

[www.jinonicky-dvur.cz](http://www.jinonicky-dvur.cz)



## Rudná u Prahy

Nový projekt společnosti BEMETT se nachází 5 km jihozápadně od Prahy, s níž je spojen dálnicí D5. Nové rodinné domy vyrostou na okraji vilové čtvrti Hořelice na jižním okraji Rudné.

Navržená architektura rodinných domů v sobě spojuje moderní a nadčasový vzhled s jednoduchým, ale přesto naprosto funkčním dispozičním řešením. Veškerá použitá nadstandardní materiálová řešení a zařízení odpovídají současným trendům moderního bydlení, ve kterých je dům i jeho interiéry koncipován. Již při vstupu do domu každého zaujme vzdušná a prostorná chodba. Nicméně dominantu a srdce celého domu tvoří prostorný obývací pokoj, na jedné straně spojený s kuchyňským koutem, a na straně druhé prosklenou stěnou nabízející krásný výhled a výstup na terasu a samotnou zahradu. Součástí přízemí je ještě koupelna a další místnost, která může sloužit jako pracovna, hostinský pokoj nebo technická místnost. V patře potom naleznete tři ložnice a velkou koupelnu. Dokončení projektu je plánované na léto 2019.

[www.vasebyty.cz](http://www.vasebyty.cz)

## Ptáte se nás...

**...kolik minimálně potřebuji našetřit, abych dostal hypotéku?**

Minimálně je zapotřebí naspořit 10%, avšak abyste získali výhodnější podmínky, je zapotřebí naspořit 20%. Pokud ale kupujete novostavbu, často máme s bankami vyjednané výhodnější podmínky i pro hypotéky na 90%.

**...začal jsem letos podnikat, dostanu hypotéku?**

Pokud jste stále u stejné firmy a pouze jste ze zaměstnaneckého statusu přešel na podnikání, je možné hypoteční úvěr získat. Pokud se jedná o nový zdroj příjmu, je zapotřebí počkat do doby než podáte daňové přiznání. V tomto případě je zapotřebí, aby v daňovém přiznání byl příjem minimálně za 6 měsíců.

**...za dva roky mi končí fixace sazby, můžu refinancovat již nyní?**

Ano, již nyní si můžete vzít hypoteční úvěr od nové banky na splacení stávající hypotéky. Vzhledem k tomu, že se očekává navyšování sazeb, tímto způsobem si zajistíte sazby současné. Takto můžete refinancovat až 3 roky dopředu.

